

PERMASALAHAN PEMBANGUNAN SEMULA PREMIS SEBELUM PERANG
KAWASAN KAJIAN : BANDAR KLUANG

MASFALIZA BINTI MOHSEN

Laporan projek ini dikemukakan sebagai memenuhi sebahagian daripada syarat
penganugerahan Ijazah Sarjana Sains (Pentadbiran dan Pembangunan Tanah)

Fakulti Kejuruteraan Sains Dan Geoinformasi
Universiti Teknologi Malaysia

MEI, 2007

DEDIKASI

Teristimewa buat keluarga yang dikasihi,

Ayah, Mohsen Bin Bahrom

Mak, Sabariah Binti Kasro

Kakna, Masliana Binti Mohsen

Ipi, Firdaus Bin Mohsen

Yam, Riham Hanim Binti Mohsen

Terima kasih yang tidak terhingga di atas doa, perhatian dan pengorbanan yang diberikan selama ini. Segala pengorbanan kalian tidak dapat dibalas walau seluas lautan terbentang. Ketahuilah bahawa kejayaan ini adalah hasil dorongan dan sokongan daripada kalian.

Buat Suami tercinta dan disayangi selalu, Eddy Bin Mohd Salleh di samping zuriat yang dinantikan kelahirannya ke dunia ini

Segala pengorbanan, dorongan dan nasihatmu menjadi azimat yang amat berharga buatku

Terima Kasih atas bantuan dan bimbinganmu serta kesetiaanmu menemaniku sepanjang masa

Terima Kasih Sayang....Atas Segala-galanya...

Tidak lupa kepada rakan-rakan seperjuangan MGN, kakitangan MPK dan JPPH Kluang

Semoga kejayaan milik kita bersama.

Buat Sahabat Tersayang,

Terima kasih di atas segala bantuan, tunjuk ajar dan semangat yang diberikan.

Semoga persahabatan kekal abadi.

PENGHARGAAN

Bismillah hirrahman nirrahim...

Alhamdulillah, syukur ke hadrat Allah S.W.T dengan limpah kurnia dan rahmat-Nya dapatlah saya melaksanakan penulisan ini. Ucapan terima kasih yang tidak terhingga diucapkan kepada semua pihak yang telah memberi bantuan, kerjasama, komen serta dorongan secara langsung dan tidak langsung di dalam menjayakan penulisan ini:

Prof Madya Dr. Megat Mohd Ghazali Bin Megat Abdul Rahman selaku Penyelia Projek Sarjana ini, atas bimbingan, nasihat yang diberikan dan tidak jemu-jemu memberi tunjuk ajar serta menyatakan komen-komen yang membina sepanjang proses perlaksanaan penulisan ini.

Penyelaras serta panel Projek Sarjana, Dr. Asiah Binti Othman dan Pn. Adibah Binti Awang serta pensyarah-pensyarah yang telah banyak membantu memberi bimbingan dalam penulisan ini.

Seluruh kakitangan Majlis Perbandaran Kluang dan kakitangan JPPH Kluang yang telah sudi membantu menyediakan data-data primer dan sekunder dalam proses penyediaan projek ini.

Untuk seluruh warga FKSG khususnya rakan-rakan seperjuangan di MGN yang turut membantu dalam memberi dorongan, tunjuk ajar, panduan serta nasihat.

Penghargaan ini juga diberikan kepada semua pihak individu atau berkumpulan yang telah terlibat secara langsung dan tidak langsung dalam menjayakan kajian ini. Semoga jasa baik anda diberkati ALLAH S.W.T.

ABSTRAK

Pembangunan semula penting sebagai satu usaha untuk mengubah rupa bentuk fizikal di kawasan bandar demi mengatasi masalah kemunduran dan kemerosotan samada dari segi sosial, fizikal, ekonomi dan persekitaran sesebuah bandar. Ia dilaksanakan demi mencapai keberkesanan dan kecekapan gunatanah tertinggi dan terbaik (highest and best use). Walaubagaimanapun, pemilik premis berhadapan dengan masalah dalam melaksanakan program pembangunan semula seperti melalui proses yang terlalu rumit ditambah pula dengan ketidakstabilan dan kelembapan pasaran harta tanah yang menjejaskan inisiatif pemilik untuk membangunkan premisnya. Akibatnya, kebanyakan premis sebelum perang masih berada dalam keadaan tidak terjaga dengan baik, usang dan dibiarkan kosong kerana pemilik lebih gemar bersikap berdiam diri daripada menanggung pelbagai beban contohnya dalam mendapatkan kelulusan pembangunan semula ditambah pula dengan masalah kewangan. Objektif kajian ini ialah (1) mengkaji sebab-sebab pelaksanaan pembangunan semula premis sebelum perang dan (2) mengenalpasti faktor-faktor kekurangan pelaksanaan pembangunan semula premis sebelum perang. Bagi mencapai kedua-dua objektif, data dikumpulkan melalui kaedah temu bual dan soal selidik dengan pegawai MPK iaitu Jabatan Penilaian, JPBD, Bahagian Kawalan Bangunan, kakitangan JPPH Kluang dan para pemilik atau penyewa premis sebelum perang di kawasan kajian tentang program pembangunan semula. Data-data dianalisis dengan menggunakan analisis frekuensi dan peratusan. Hasil daripada kajian ini, diharapkan dapat mengalakkan pembangunan semula premis sebelum perang supaya sentiasa kekal selamanya dengan kerjasama antara pihak PBT dan pemilik premis sendiri untuk mengatasi masalah keusangan serta menaikkan imej Bandar Kluang.

ABSTRACT

Redevelopment is an important as an effort to change physical structure for the urban area to overcome problem of social, physical, economy and environment decay for achieve highest and best use to the land efficiently and effectively. Even though, owner had problem to implement redevelopment for example the complicated process for redevelopment and property market that not consistent and very slow caused the owners not interested to develop their building. Subsequently most of the prewar building still in bad condition, become obsolescent and not occupied because owner silently than take any burdens with finance problem, problem to approval for development an others. The objectives of this research are (1) to identify the reasons implementation of redevelopment and (2) to study the factors deficiency implementation of redevelopment of prewar building. To attain these objectives, data are collected by interviewing and distributing questionnaires to Majlis Perbandaran Kluang (MPK) in Valuation Department, Building Control Department, Urban and Country Planning Department (JPBD), Valuation and Service Property Deptment (JPPH), owners and tenants of the prewar building about redevelopment. Data collected are analyzed by the frequency analysis and percentage analysis. In this research, hopefully can encourage implementation of redevelopment and maintain the prewar building with the cooperation between local authority and owners of the buildings from any decay problems and to improve the identity of Kluang Town.

KANDUNGAN

PENGAKUAN	ii
DEDIKASI	iii
PENGHARGAAN	iv
ABSTRAK	v
ABSTRACT	vi
ISI KANDUNGAN	vii
SENARAI JADUAL	xii
SENARAI RAJAH	xiii
SENARAI SINGKATAN NAMA	xiv
SENARAI LAMPIRAN	xv

BAB PERKARA

MUKA SURAT

1 PENDAHULUAN

1.1	Pengenalan	1
1.2	Isu dan Penyataan Masalah	4
1.3	Matlamat Kajian	7
1.4	Objektif Kajian	8
1.5	Skop Kajian	8
1.6	Kepentingan Kajian	9
1.7	Metodologi Kajian	10

1.7.1	Peringkat Pertama : Mengenalpasti Masalah	10
1.7.2	Peringkat Kedua : Kajian Literatur	10
1.7.3	Peringkat Ketiga : Metodologi dan Analisis Kajian	11
1.7.4	Peringkat Keempat : Kesimpulan dan Cadangan	12

2 PEMBANGUNAN SEMULA PREMIS PERDAGANGAN SEBELUM PERANG

2.1	Pengenalan	14
2.2	Premis Sebelum Perang	14
2.3	Pembangunan Semula	15
2.4	Pembangunan Semula Premis Sebelum Perang	17
2.5	Kaedah Pelaksanaan Pembangunan Semula	18
2.5.1	Pembangunan Semula Secara ‘Comprehensive’	18
2.5.2	Pembangunan Semula Secara ‘Piecemeal’	19
2.5.2.1	Pembangunan Semula Secara ‘Voluntary’	19
2.5.2.2	Pembangunan Semula Secara ‘Involuntary’	20
2.5.2.3	Pembangunan Semula Secara Ekonomi	21
2.6	Proses atau Strategi Pembangunan Semula	22
2.6.1	Kajian Ke Atas Aspek Fizikal Dan Sosio-Ekonomi	22
2.6.2	Kajian Terhadap Latar Belakang dan Sejarahnya	22
2.6.3	Kajian Potensi Pembangunan	23
2.6.4	Penentuan Nilai Tapak	24
2.6.5	Pertimbangan Ke Atas Sekatan Perundangan	24
2.6.6	Kajian Ke Atas Jenis Gunaan Yang Memberikan Nilai Tinggi Dan Menguntungkan	25
2.6.7	Kajian Kos Pembangunan Semula	25
2.6.8	Kajian Kemungkinan dan Unjuran Projek Pembangunan	26
2.6.9	Perlantikan Agensi Pelaksana	26

2.7	Sebab-Sebab Pelaksanaan Pembangunan Semula Premis	27
2.7.1	Faktor Keusangan	28
2.7.2	Faktor Kesusakan	29
2.7.3	Faktor Penggunaan Tanah Yang Tidak Terancang	30
2.7.4	Perubahan Fungsi Bandar	30
2.7.5	Faktor Perubahan Sosial	31
2.7.6	Ketiadaan Kawalan Perancangan Yang Berkesan	32
2.7.7	Faktor Sejarah	32
2.7.8	Faktor Pendidikan	32
2.8	Faktor-Faktor Kurangnya Pelaksanaan Aktiviti Pembangunan Semula	33
2.8.1	Faktor Proses Pembangunan Yang Rumit dan Lembab	33
2.8.2	Faktor Organisasi Pelaksana	34
2.8.3	Faktor Kos Dan Masa	35
2.8.4	Masalah Kesukaran Mendapatkan Pinjaman Kewangan	35
2.8.5	Kelembapan Pasaran Harta Tanah	35
2.9	Kesimpulan	36

3 GARIS PANDUAN DAN KAEDAH PEMBANGUNAN SEMULA PREMIS SEBELUM PERANG DI BANDAR KLUANG

3.1	Pengenalan	37
3.2	Kawasan Kajian : Bandar Kluang	37
3.3	Pengenalan Strategi dan Halatuju Pembangunan Bandar Kluang	40
3.4	Dasar Perancangan dan Inisiatif Pembangunan MPK	42
3.5	Peranan Bersama Antara Pihak Kerajaan Dan Pihak Persendirian	43
3.6	Perletakan Premis Sebelum Perang di Bandar Kluang	44
3.7	Langkah-Langkah ke Arah Pembangunan Semula	49
3.8	Keadaan dan Struktur Fizikal Premis Sebelum Perang di Bandar Kluang	59
3.9	Kesimpulan	66

4 ANALISIS DAN PENEMUAN KAJIAN

4.1	Pengenalan	67
4.2	Kaedah Pengumpulan Data	67
4.2.1	Kajian Temubual	68
4.2.2	Kajian Soal Selidik	72
	4.2.2.1 Penyediaan Borang Soal Selidik	72
	4.2.2.2 Struktur Borang Soal Selidik	72
	4.2.2.3 Pemilihan Sampel	74
	4.2.2.4 Pengedaran dan Penerimaan Borang Soal Selidik	75
4.3	Kaedah Analisis Data Borang Soal Selidik	76
4.3.1	Analisis Latar Belakang Responden	77
	4.3.1.1 Analisis Bangsa Responden	78
	4.3.1.2 Analisis Umur Responden	79
	4.3.1.3 Analisis Bilangan Isirumah	80
	4.3.1.4 Analisis Keadaan Premis	80
	4.3.1.5 Analisis Kegunaan Premis	81
	4.3.1.6 Analisis Pendapatan Responden	82
	4.3.1.7 Analisis Status Penghunan	83
4.3.2	Analisis Maklum Balas Responden Pemilik Premis	84
	4.3.2.1 Analisis Penerimaan Pemilik Premis Untuk Melaksanakan Pembangunan Semula	84
	4.3.2.2 Analisis Sebab-Sebab Pelaksanaan Pembangunan Semula Sebelum Perang	85
	4.3.2.3 Analisis Faktor-faktor Kurangnya Pelaksanaan Pembangunan Semula Premis Sebelum Perang	87
4.3.3	Analisis Maklum Balas Responden Penyewa Premis	89
	4.3.3.1 Analisis Tahap Kepuasan Penyewa Dengan Kadar Sewa Yang Ditetapkan Oleh Pemilik Premis	89
	4.3.3.2 Analisis Keadaan Premis Yang Disewa	90
	4.3.3.3 Analisis Tahap Persetujuan Penyewa Jika	91

	Pembangunan Semula Dilaksanakan	
	4.3.3.4 Analisis Sebab Penyewa Tidak Bersetuju	92
	Pelaksanaan Pembangunan Semula Premis	
	4.3.4 Analisis Pendapat Terhadap Cadangan Pembangunan	93
	Semula Oleh MPK	
4.4	Kesimpulan	94
5	KESIMPULAN	
5.1	Pengenalan	96
5.2	Penemuan Kajian	96
5.2.1	Penemuan Pertama: Mengenalpasti Sebab-Sebab	97
	Pelaksanaan Pembangunan Semula Premis Sebelum Perang	
5.2.2	Penemuan Kedua: Mengkaji Faktor-Faktor Yang	98
	Menyebabkan Kurangnya Pelaksanaan Pembangunan	
	Semula Premis Sebelum Perang	
5.3	Cadangan Kajian	100
5.4	Masalah dan Limitasi Kajian	101
5.5	Cadangan Kajian Lanjutan	102
5.6	Kesimpulan	103
	BIBLIOGRAFI	105-106
	LAMPIRAN	107-116

SENARAI JADUAL

NO. JADUAL	TAJUK	MUKA SURAT
3.1	Kategori Pemuliharaan dan Pengekalan Premis Sebelum Perang Berdasarkan Kepada Garis Panduan Daripada MPK	61
3.2	Garis Panduan Yang Dikeluarkan MPK Untuk Pembangunan Semula Mengikut Kategori	62
3.3	Garis Panduan Reka Bentuk Pembangunan Semula Premis Sebelum Perang di Bawah Zon Pengekalan dan Pemuliharaan Mengikut Kategori	64
4.1	Rumusan Hasil Kajian Temu Bual	69
4.2	Bangsa Responden	78
4.3	Umur Responden	79
4.4	Bilangan Isirumah Responden	80
4.5	Keadaan Premis Sebelum Perang	80
4.6	Kegunaan Premis Sebelum Perang	81
4.7	Pendapatan Responden	82
4.8	Keadaan Premis Yang Disewa	90

SENARAI RAJAH

NO. RAJAH	TAJUK	MUKA SURAT
1.1	Carta Alir Kajian	13
3.1	Blok Perancangan mengikut Rancangan Tempatan Bandar Kluang	39
3.2	Jumlah Unit Premis Perdagangan Sebelum Perang di Bandar Kluang	45
3.3	Lokasi Premis Sebelum Perang Untuk Pengekalan Dan Pemuliharaan	46
3.4	Lokasi Premis Sebelum Perang Untuk Pengekalan Dan Pemuliharaan	46
4.1	Status Penghunian Responden Premis Sebelum Perang	83
4.2	Penerimaan Pemilik Premis Untuk Melaksanakan Pembangunan Semula Premis	84
4.3	Sebab-Sebab Pelaksanaan Pembangunan Semula Premis Sebelum Perang	85
4.4	Faktor-Faktor Kurangnya Pelaksanaan Pembangunan Semula Premis Sebelum Perang	87
4.5	Tahap Kepuasan Penyewa Dengan Kadar Sewa Premis Yang Ditetapkan Oleh Pemilik Premis	89
4.6	Tahap Persetujuan Penyewa Jika Pembangunan Semula Dilaksanakan	91
4.7	Sebab Penyewa Tidak Bersetuju Pelaksanaan Pembangunan Semula Premis	92

SENARAI SINGKATAN NAMA

JPPH	-	Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta
MPK	-	Majlis Perbandaran Kluang
JPBD	-	Jabatan Perancang Bandar dan Desa
RT	-	Rancangan Tempatan
UDA	-	Perbadanan Pembangunan Bandar

SENARAI LAMPIRAN

LAMPIRAN	TAJUK	MUKA SURAT
A	Carta Alir Proses Pembangunan Semula Premis Sebelum Perang	107
B	Pelan Lokasi Premis Perdagangan Sebelum Perang Di Bandar Kluang	111
C	Rangka Soalan Temubual	112
D	Borang Soal Selidik	113

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1 Pengenalan

Rentetan daripada peristiwa Perang Dunia Kedua mengakibatkan berlakunya kekurangan premis berikutan terlalu banyak bangunan yang musnah dalam peperangan tersebut. Manakala, pembangunan semula premis-premis tersebut memerlukan masa yang lama dan tidak dapat memenuhi kadar pertumbuhan penduduk yang semakin meningkat. Kesannya permintaan adalah tinggi melebihi penawaran dalam pasaran dan pada ketika itu para pemilik premis telah mengambil peluang dengan menaikkan kadar sewa yang tinggi kepada penyewa (Khuzaimah Abdullah, 1987). Akhirnya dengan penguatkuasaan Akta Kawalan Sewa 1966, menyebabkan pemilik premis terpaksa menanggung kerugian kerana menerima pulangan sewa yang rendah daripada sewa pasaran manakala nasib penyewa premis semakin terbela dan dilindungi.

Kini, setelah sekian lama Akta ini berkuatkuasa, ia sudah dianggap tidak sesuai lagi untuk digunapakai. Ini kerana masalah kekurangan premis tidak boleh dijadikan alasan berikutan terdapatnya banyak premis perdagangan telah dibina umpama cendawan tumbuh dan kebanyakannya masih kosong contohnya di Bandar Kluang. Berikutan pemansuhannya, pemilik premis sebelum perang mendapat kembali keadilannya dan seterusnya membolehkan pemilik mendapatkan semula premis mereka bagi tujuan pembangunan semula samada dengan cara merobohkan bangunan asal dan

membina semula, memulihkan bangunan sediaada, memelihara bangunan tersebut atau menyewakannya mengikut kadar harga pasaran semasa (Hazman Bin Hamdan, 1999). Ini kerana, secara umumnya kewujudan premis-premis sebelum perang tanpa adanya usaha pembangunan semula akan membuatkan sesebuah pusat bandar kelihatan usang dan terbiar

Walaupun, disebabkan oleh ketidakmampuan pemilik premis untuk membiayai kos penyenggaraan akibat daripada pulangan sewa yang rendah dan merugikan, premis tersebut semakin lama menjadi semakin usang dan terbiar. Keadaan ini turut menjejaskan imej sesebuah bandar pada masa kini kerana kebanyakan premis sebelum perang adalah terletak di pusat bandar. Maka, kesemua premis ini tetap menampilkan keadaan fizikal yang sama walaupun setelah sekian lama pertumbuhan ekonomi yang pesat telah tercapai di sesebuah bandar. Akhirnya, sumber tanah bandar yang terhad dan lazimnya mempunyai permintaan dan nilai yang tinggi tidak dapat digunakan secara ekonomik, cekap atau 'highest and best use' (Giridharan A/L Ramachandran). Lantaran itu, keadaan ini akan merugikan para pemilik premis di mana hasil pulangan yang diperolehi adalah tidak sejajar dengan pelaburannya.

Oleh itu, pemilik premis perlu menjalankan kerja-kerja menyelenggara, mengubahsuai atau membangunkan semula premisnya bagi menaikkan imej sebuah bandar sejajar dengan pembangunan dan perkembangannya masa kini kerana kebanyakan premis sebelum perang terletak di tengah bandar. Ini kerana, semasa Akta digunapakai ia lebih menjaga hak penyewa dan mengenyahkan hak pemilik untuk membangunkan, membaikpulih atau membuat pembaharuan terhadap premisnya. Justeru itu, pembangunan semula bandar penting sebagai satu usaha untuk mengubah rupa bentuk fizikal di kawasan bandar demi mengatasi masalah kemunduran dan kemerosotan sesebuah bandar. Ia juga merupakan satu pendekatan yang mengubah sesebuah bandar yang lama kepada yang baru samada dari segi fizikal atau sosial.

Perubahan dari segi fizikal melibatkan tindakan membangunkan semula premis antaranya dengan merobohkan bangunan asal dan membina semula, memulihkan bangunan sediaada atau memelihara bangunan berkenaan. Manakala perubahan dari aspek sosial dilaksanakan dengan menyediakan kemudahan awam, penambahan peluang pekerjaan, kenaikan jumlah pendapatan dan peningkatan taraf hidup masyarakat bandar sekaligus mengurangkan kadar pengangguran abad ke-20 dalam bandar-bandar abad ke-19 (Ooi Choon Seng, 1995).

Pembangunan semula bandar juga merupakan suatu program yang dijalankan oleh pihak berkuasa di sesuatu kawasan petempatan sediaada yang menghadapi masalah kemunduran dan kemerosotan samada dari segi sosial, fizikal, ekonomi dan persekitaran. Ia dilaksanakan demi mencapai keberkesanan dan kecekapan gunatanah tertinggi dan terbaik (highest and best use). Beberapa objektif-objektif sampingan adalah untuk membaiki dan mempertingkatkan imej bandar, melancarkan arus pembangunan tanah dan menjamin kebajikan penduduk serta meningkatkan pulangan yang tinggi kepada pihak-pihak yang terlibat dan akhirnya memanfaatkan seluruh masyarakat setempat.

Malah, aktiviti pembangunan semula juga kurang dilaksanakan memandangkan terdapatnya garis panduan dan prosedur yang remeh dan lambat. Ia meliputi perkara-perkara seperti kebenaran merancang, kelulusan pelan bangunan, pembayaran pampasan kepada penyewa, pembersihan tapak, pembinaan bangunan, pinjaman dan sijil kelayakan. Ini membuatkan seseorang pemilik biasanya tidak berminat untuk membangunkan premisnya.

Oleh itu, didapati terdapat sebahagian sahaja unit premis sebelum perang telah dibina dengan bangunan yang baru dan ada sebahagian daripada masih dalam rupabentuk bangunan yang lama dan kebanyakannya adalah terbiar. Bagaimanapun, pembangunan semula dianggap penting bagi meningkatkan imej bandar tanpa menjejaskan sejarah dan identiti Bandar Kluang sebagai bandar lama. Manakala Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) merupakan badan yang digalakkan untuk mengambil

inisiatif bagi mewujudkan dasar dan garis panduan untuk pembangunan semula mana-mana bangunan yang mengalami keusangan dari segi fungsi dan strukturnya. Tujuannya adalah supaya dapat meningkatkan aktiviti ekonomi dan memperkembangkan bandar menjadi sebuah bandar moden dan tersusun sekaligus mengekalkan imej dan sejarah lama Bandar Kluang yang pernah dijajah oleh bangsa asing pada masa dahulu.

1.2 Isu dan Penyataan Masalah

Sebarang kewujudan peruntukan atau perundangan pasti akan menimbulkan masalah samada masalah tersebut dianggap kecil, remeh atau masalah besar. Contohnya dengan penguatkuasaan Akta Kawalan Sewa 1966 yang menjadi penghalang dan punca mengakibatkan pembangunan semula premis sebelum perang tidak dapat dilaksanakan. Namun, pemansuhan Akta ini turut menimbulkan isu serta masalah yang berterusan contohnya di Bandar Kluang.

Manakala usaha pembangunan semula premis sebelum perang masih kurang mendapat sambutan dan perhatian ramai kerana penguatkuasaan masih di peringkat nasional dan mungkin dipengaruhi oleh beberapa faktor pemilik premis yang tersendiri. Masalah-masalah tersebut dianggap menjadi faktor penghalang pelaksanaan aktiviti pembangunan semula. Oleh itu, kajian ini dijalankan untuk mengetahui apakah sebab yang menyebabkan sebahagian premis sebelum perang di Bandar Kluang tidak mengalami pembangunan semula contohnya tiada pengubahsuaian, pemulihan atau sebagainya. Ini mengakibatkan bangunan-bangunan yang mempunyai elemen warisan terancam kesan daripada perubahan fizikal atau perobohan tanpa kawalan yang spesifik.

Masalah ini mula timbul sejajar dengan aliran kemajuan negara kerana kawasan premis-premis ini yang kebanyakannya di bandar dan adanya nilai-nilai komersil yang tinggi. Malah, disusuli oleh citarasa dan perubahan gaya hidup pemilik dan masyarakat sekitar yang mempunyai permintaan yang unik dan mahukan kemodenan. Sebaliknya,

dengan wujudnya kawalan Akta ini menyebabkan premis tidak mengalami sebarang aktiviti pembangunan ataupun pemulihan. Ini menyebabkan kawasan-kawasan ini ketinggalan dalam arus pembangunan sesebuah bandar. Jadi, semakin lama dibiarkan akta berkuatkuasa, maka timbul ketidakadilan dari segi ekonomi, politik, pembahagian tanah dan sebagainya terhadap lokasi dan para pemilik premis tersebut.

Oleh itu, pembangunan semula bandar wajar diwujudkan apabila wujudnya kawasan 'slum' iaitu kawasan yang diliputi bangunan-bangunan usang, buruk dan tidak teratur rekebentuknya. Selain itu, cara kehidupan di situ juga tidak teratur disebabkan paras kemiskinan penduduk, kemudahan yang tidak mencukupi, kemunduran kawasan dan wujudnya pelbagai masalah sosial seperti masalah kesihatan, kesesakan, keselesaan dan keselamatan masyarakat setempat.

Selain itu, masalah yang sering berlaku semasa hendak melaksanakan pembangunan semula premis sebelum perang antaranya ialah masalah mendapatkan kelulusan daripada PBT yang mengambil masa yang panjang dan rumit dan seandainya pembangunan telah dibangunkan adakah ia mampu mendatangkan pulangan yang lebih tinggi dan menguntungkan.

Umumnya, kebanyakan premis sebelum perang kelihatan tidak teratur susunannya serta pembinaannya dahulu yang tidak mengambilkira aspek perancangan, kemudahan tempat letak kereta yang mencukupi dan sebagainya mengakibatkan berlakunya kepadatan dan kesesakan pada masa kini dan ini menyukarkan pembangunan semula dilaksanakan. Selain itu, rekabentuk dan strukturnya yang tidak seragam contohnya ketiadaan kawalan ketinggian yang jelas mengakibatkan bentuknya tidak serupa dan memberikan kesan kepada pemandangan yang kurang menarik.

Lantaran itu, adalah digalakkan supaya premis-premis berkenaan dibuat pengubahsuaian, pemuliharaan dan melaksanakan pembangunan semula sekiranya perlu bagi mengekalkan imej sesebuah bandar berkenaan. Oleh yang demikian, adalah penting bagi pihak pemaju dan pihak berkuasa untuk mengambil langkah awal dengan

membuat kerja-kerja perancangan seperti kerja awalan mengenalpasti masalah-masalah yang wujud, mengenalpasti bentuk pembangunan yang sesuai dijalankan, penyediaan pelan pembangunan dan membuat penganggaran kos pembangunan projek tersebut. Ini kerana ianya penting supaya semua pihak lebih berhati-hati dan bersedia untuk menghadapi sebarang kemungkinan di masa akan datang sebelum melaksanakan sepenuhnya aktiviti pembangunan semula dan memastikan aktiviti pembangunan berjalan lancar.

Walaupun, pemilik premis tetap berhadapan dengan masalah dalam melaksanakan program pembangunan semula seperti melalui proses yang terlalu rumit ditambah pula dengan ketidakstabilan dan kelembapan pasaran harta tanah menjejaskan inisiatif pemilik untuk membangunkan premisnya. Akibatnya, kebanyakan kawasan terletaknya premis sebelum perang masih berada dalam keadaan tidak terjaga dengan baik, usang dan dibiarkan kosong kerana pemilik lebih gemar bersikap berdiam diri kerana terpaksa menanggung pelbagai beban contohnya dalam mendapatkan kelulusan pembangunan semula ditambah pula dengan masalah kewangan.

Daripada pemerhatian didapati aktiviti perniagaan di sekitar kawasan yang mempunyai premis sebelum perang di Bandar Kluang semakin suram dan tidak aktif sepertimana dahulu. Ini kerana, dengan adanya pembangunan projek penswastaan perdagangan di Jalan Haji Manan dan sekitarnya serta dengan tertubuhnya kompleks membeli belah seperti Kluang Parade dan BCB Plaza menjadikan semakin lama aktiviti perniagaan di kawasan premis sebelum perang bagaikan 'Ghost Town' dan semakin malap.

Manakala, jika dilihat di Bandar Kluang yang memiliki sebanyak 198 unit premis perdagangan iaitu di Jalan Mersing, Jalan Station, Jalan Pasar, Jalan Lambak, Jalan Ismail, Jalan Batu Pahat, Lorong Wayang dan Jalan Mengkibol, namun hanya sebahagian sahaja daripada unit premis telah dibangunkan semula secara sepenuhnya, sebahagian lagi masih dalam keadaan asal serta terdapat premis yang usang dan terbiar. Sejalan dengan ini, kajian ini turut menyenaraikan garis panduan pembangunan semula

premis sebelum perang di Bandar Kluang yang telah ditetapkan oleh pihak MPK sebagai rujukan. Seterusnya, kajian ini juga cuba mengkaji sebab-sebab pembangunan semula dilaksanakan dan apakah faktor-faktor pembangunan semula kurang dilaksanakan di kawasan kajian.

1.3 Matlamat Kajian

Matlamat kajian ini adalah untuk mengetahui sebab-sebab pelaksanaan pembangunan semula premis sebelum perang dan apakah faktor-faktor kurangnya pelaksanaan aktiviti pembangunan semula premis sebelum perang di kawasan kajian. Kajian ini dijalankan memandangkan terdapat premis sebelum perang yang dibiarkan usang, kosong dan terbiar begitu sahaja yang mana akan mencemarkan pemandangan dan imej Bandar Kluang kerana premis-premis ini terletak di tengah bandar. Tidak kurang juga terdapat juga sebahagian premis yang telah dibangunkan semula dan sebahagian lagi masih dalam keadaan asal. Secara tidak langsung, ini akan mencacatkan identiti Bandar Kluang sebagai sebuah bandar yang semakin membangun.

Dalam kajian ini juga, penulis cuba memberikan beberapa cadangan untuk menggalakkan pihak berkuasa dengan kerjasama daripada pihak pemilik premis mengambil langkah dan membuat sebarang pembangunan untuk memperbaiki dan memperindahkan premis sebelum perang ini supaya warisan dahulu masih lagi dapat dikekalkan dan tidak terus berada dalam keadaan keusangan sepertimana di Negeri Melaka dan Pulau Pinang. Di samping itu, penulis mencadangkan supaya pihak berkuasa membuat perancangan yang lebih terperinci untuk memperbaiki suasana dan mengembalikan keadaan kawasan premis sebelum perang ini sepertimana dahulu dengan melaksanakan kajian perancangan dan kajian pembangunan yang lebih berkesan untuk memberikan perubahan ke atas Bandar Kluang.

1.4 Objektif Kajian

Dalam menjalankan kajian mengenai pembangunan semula bangunan perdagangan sebelum perang di Bandar Kluang ini, penulis telah menetapkan objektif kajian seperti berikut:

- a) Mengenalpasti sebab-sebab pelaksanaan pembangunan semula premis sebelum perang
- b) Mengkaji faktor-faktor yang menyebabkan kurangnya pelaksanaan aktiviti pembangunan semula premis sebelum perang

1.5 Skop Kajian

Dalam menjalankan kajian ke atas Permasalahan Pembangunan Semula Premis Sebelum Perang, penulis hanya memberi fokus kepada skop-skop berikut:

Skop kajian hanya akan lebih menjurus kepada aspek yang perlu dititikberatkan bagi mencapai objektif kajian. Kajian ini hanya memfokuskan kepada aspek pembangunan semula premis perdagangan sebelum perang di pusat bandar. Lokasi kawasan kajian adalah di Bandar Kluang yang mempunyai sebanyak 198 unit premis perdagangan sebelum perang. Hanya aspek pembangunan semula premis sebelum perang di Bandar Kluang sahaja yang akan dikenal pasti. Kriteria ini digunakan kerana penulis menghadapi masalah dari segi kekangan masa untuk menjalankan sebuah kajian yang menyeluruh.

Bagi mendapatkan pandangan dari pihak-pihak yang terlibat mengenai pelaksanaan pembangunan semula premis sebelum perang terutamanya dari segi sebab-sebab pelaksanaan dan faktor-faktor kurangnya pelaksanaan pembangunan semula, penulis telah memilih kumpulan responden iaitu penghuni premis dan pihak yang

mempunyai pengetahuan dalam pelaksanaan pembangunan semula di Bandar Kluang. Ini bertujuan untuk mendapatkan jawapan berasaskan pengalaman mereka yang terlibat. Analisis kemudiannya akan dibuat berdasarkan sampel yang telah dipilih dan hanya menumpukan kepada objektif kajian yang telah dinyatakan.

1.6 Kepentingan Kajian

Kajian ini dilaksanakan dengan harapan dapat membantu dan memberi manfaat serta rujukan kepada MPK, pemaju swasta dan pihak pemilik premis sebelum perang bagi menangani masalah dalam melaksanakan pembangunan semula premis. Malah dapat membantu memberikan gambaran awal kepada pihak-pihak tersebut untuk menghadapi senario perubahan struktur bandar yang drastik di masa akan datang melalui penggabungan usaha bersama antara pihak swasta dan kerajaan dalam program pembangunan semula Bandar Kluang.

Seterusnya secara tidak langsung dapat membantu pihak MPK menyelesaikan masalah berhubung penerimaan dan pendapat premis bangunan tentang program pembangunan semula. Seterusnya menyusun dan mengatur strategi-strategi menyelesaikan masalah dan perancangan pembangunannya di masa akan datang yang lebih baik dan sempurna. Oleh itu, kegunaan tapak premis-premis sebelum perang ini dapat dirancangan mengikut pelan pembangunan dan perancangan yang baik bagi memenuhi kegunaan 'highest and best use'.

Sementara pihak-pihak lain yang turut terlibat dalam sektor harta tanah seperti pihak institusi kewangan, arkitek, perunding harta, pengurus harta, jurutera, pemaju mahupun kontraktor juga dibantu untuk mengetahui dan mengenalpasti pembangunan semula yang bersesuaian dan kedayapayaannya di masa akan datang.

Selain itu, diharap kajian ini dapat memberikan manfaat kepada pelajar jurusan Pentadbiran dan Pembangunan Tanah serta pelajar Pengurusan Harta Tanah terutamanya di dalam memberikan rujukan dan maklumat tambahan kepada mereka tentang pembangunan semula yang dilaksanakan ke atas premis-premis sebelum perang di Bandar Kluang.

1.7 Metodologi Kajian

Melalui rangka metodologi kajian yang disediakan, kajian ini terbahagi kepada beberapa peringkat iaitu:

1.7.1 Peringkat Pertama : Mengenal pasti Masalah

Peringkat pertama merupakan fasa dalam memulakan kajian di mana melibatkan proses-proses seperti mengenal pasti masalah, menentukan pernyataan masalah serta menetapkan skop kajian, objektif kajian, matlamat kajian dan kepentingan kajian yang dijalankan.

1.7.2 Peringkat Kedua: Kajian Literatur

Peringkat kedua merangkumi penerangan mengenai kajian, menentukan topik kajian secara spesifik dan tumpuan yang akan dilakukan di dalam kajian literatur ini lebih kepada pemahaman dan gambaran yang jelas mengenai pembangunan semula premis secara umum. Ini termasuklah sebab-sebab pembangunan semula premis, faktor-faktor kurangnya pelaksanaan pembangunan semula, proses atau strategi pembangunan

semula dan sebagainya yang mana terdapat di dalam bab dua kajian ini. Kajian yang dilakukan telah diperoleh daripada sumber-sumber bahan bercetak seperti buku-buku, jurnal, tesis yang berkaitan. Data-data dan bahan-bahan ini banyak diguna pakai dalam gambaran awal kajian.

1.7.3 Peringkat Ketiga: Metodologi dan Analisis Kajian

Metode pengumpulan data yang digunakan dalam kajian ini dirasakan dapat membantu mencapai kedua-dua objektif kajian yang telah ditetapkan. Metode pengumpulan data yang digunakan untuk mengumpul data-data adalah terdiri daripada kajian literatur, kajian temubual dan kajian soal selidik.

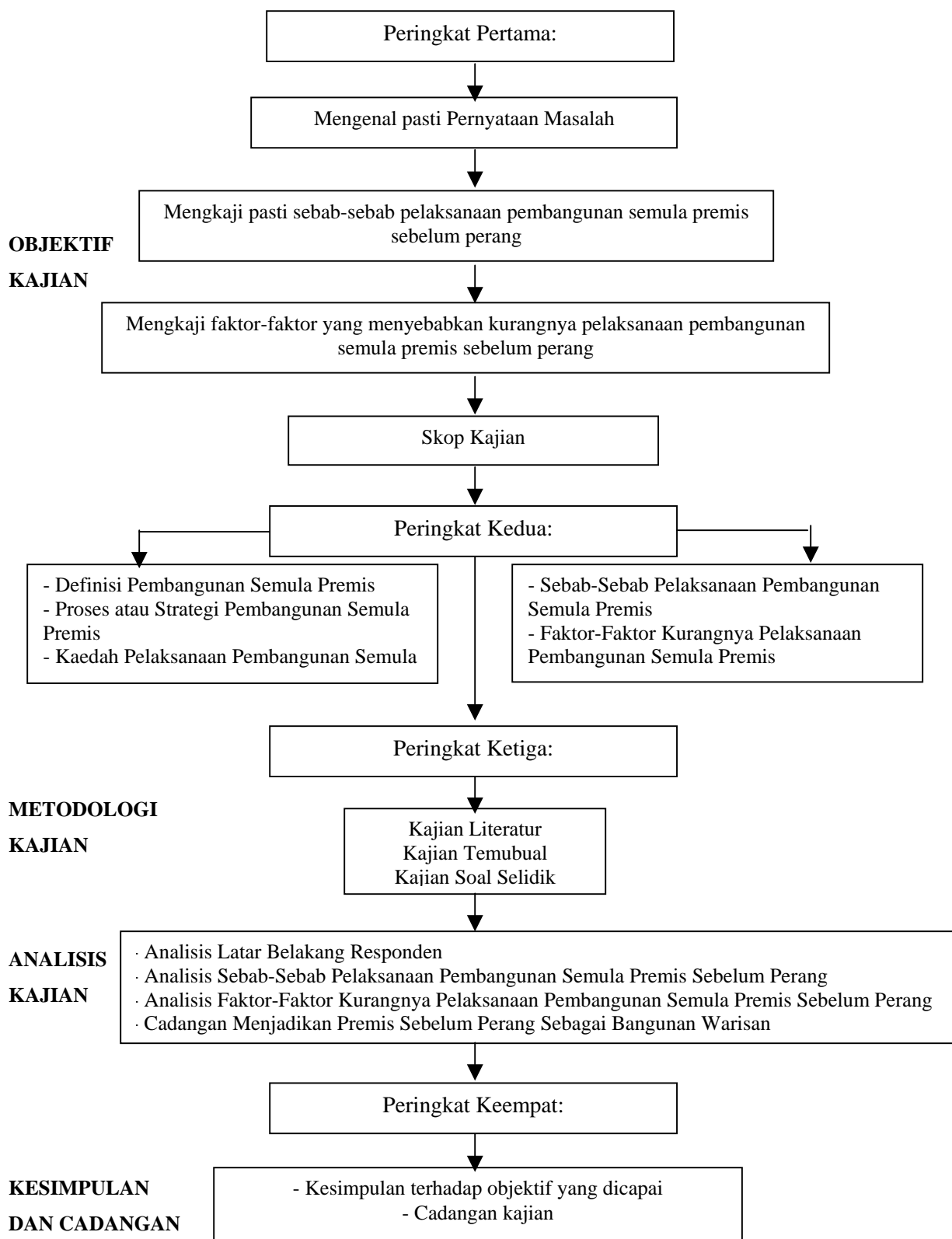
- a) Kajian Literatur: Melibatkan pencarian maklumat dalam bentuk fakta atau teori daripada jurnal-jurnal, buku-buku rujukan atau kajian-kajian lepas yang berkaitan dengan topik kajian yang dijalankan.
- b) Kajian Temu bual: Dijalankan untuk mendapatkan maklumat daripada pegawai Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta (JPPH) Kluang, Jabatan Penilaian, Kawalan Bangunan dan Jabatan Perancang Bandar dan Desa, Majlis Perbandaran Kluang (MPK) berkenaan dengan Pembangunan Semula premis sebelum perang di kawasan kajian serta mengenal pasti masalah dan jawapan kepada isu yang berkaitan.
- c) Kajian Soal Selidik: Kaedah sebaran soal selidik digunakan untuk mendapatkan maklumat daripada maklum balas penghuni premis iaitu pemilik atau penyewa premis sebelum perang dan dikenali sebagai responden. Kaedah ini merupakan kaedah yang paling sesuai untuk mendapatkan sumber data dan maklumat yang maksimum secara berkesan.

Metode kajian yang digunakan bagi menganalisis data-data yang telah dikumpulkan melalui metode pengumpulan data adalah melalui analisis frekuensi dan peratusan. Analisis ini digunakan untuk menganalisis data-data daripada soal selidik. Analisis frekuensi berfungsi untuk mengenal pasti ulangan atau kekerapan sesuatu perkara yang berlaku di dalam taburan data (Ibrahim Atan bin Sipan, 2003). Kaedah analisis frekuensi ini merupakan kaedah penganalisisan mudah yang bergantung kepada kekerapan sesuatu perkara.

1.7.4 Peringkat Keempat : Kesimpulan dan Cadangan

Kesimpulan yang dibuat adalah berdasarkan analisis data yang dibuat dalam peringkat ketiga. Kesimpulan juga akan membawa kepada hasil penemuan dengan melihat perkaitannya dengan kedua-dua objektif yang telah ditetapkan. Di dalam kajian ini juga, penulis turut menyenaraikan beberapa cadangan kepada pihak berkuasa dan pemilik premis untuk menggalakkan pembangunan semula dapat dilaksanakan di kawasan kajian supaya persekitaran dan keadaan premis itu sendiri dalam keadaan yang baik dan terpelihara.

Secara ringkasnya, peringkat-peringkat metodologi kajian yang telah diterangkan di atas akan ditunjukkan seperti di dalam Rajah 1.1.



Rajah 1.1: Carta Alir Metodologi Kajian